



18. marts 2025

## Referat af bestyrelsesmøde 4. marts 2025

### Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Næstformand Randi Rædkjær deltog ikke i mødet.

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

---

### 2. Revisionsprotokol

Der var ingen nye protokollater fra revisor.

---

### 3. Budget 2026 for boligorganisationen

Morten Homann gennemgik budget 2026 for boligorganisationen, som organisationsbestyrelsen godkendte. Budgettet indebærer en forøgelse af nettoadministrationsudgifterne på 3,0 pct. som følge af stigende priser og lønninger og dermed en justering af administrationsbidraget på 3,3 pct. mod 10,2 pct. i 2025 og 4,3 i 2024.

---

#### 4. Politik for håndtering af indeklimasager

AAB håndterer årligt et væsentligt antal sager om skimmelsvamp og indeklima på tværs af afdelingerne. På den baggrund skulle organisationsbestyrelsen principafklare sin holdning dels til brug af genhusning og dels til muligheden for at rejse økonomiske krav mod lejere, hvis adfærd medfører omkostninger til udbedring af indeklimaproblemer.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at AAB skal fortsætte sin nuværende praksis, hvad uhensigtsmæssig lejeradfærd ift. indeklima angår. Det indebærer, at afdelingen fortsat afholder udgifterne til udbedring af skimmelsvamp, uanset hvem der har forårsaget skaden, og at AAB kun i grelle tilfælde rejser krav imod lejer herfor.

Der eksisterer en udbygget forretningsgang på området, som bygger på BL's overordnede skabelon. Dette afspejler, at området er komplekst og er omfattet af ganske megen regulering, både ift. lejeret, men også af de bygningsmæssige forskrifter og forpligtelser, der påhviler AAB som udlejer. Forretningsgangen afspejler disse forhold, men også at en almen boligorganisation har et socialt ansvar, som strækker sig ud over lovgivningens forpligtelser. Derfor peger såvel BL's som AAB's forretningsgange på flere tiltag, hvor boligorganisationen – på afdelingens vegne – yder beboeren en mere vidtstrakt service og bistand, end vi strengt taget er forpligtet til.

Samtidig vil AAB intensivere sit arbejde med nudging og brug af data i rådgivning af beboere om hensigtsmæssig indeklimaadfærd.

I organisationsbestyrelsen var der også enighed om, at AAB fortsat skal tilbyde genhusning i forbindelse med indeklimasager efter en konkret vurdering.

---

#### 5. Principper for bestyrelsesvalg

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. februar 2024 i forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2023 at afklare processen ift. det dengang kommende bestyrelsesvalg i juni 2024. På den baggrund besluttede organisationsbestyrelsen flg. Initiativer:

- Forventningsafstemningstekst i forhold til bestyrelsesarbejdet
- Mulighed for opstilling forud for repræsentantskabsmødet
- Gensidig intern information i bestyrelsen om genopstilling
- Organisationsbestyrelsen afstår fra at anbefale kandidater overfor repræsentantskabet, men repræsentantskabets øvrige medlemmer er fortsat velkomne til at motivere kandidater.

Organisationsbestyrelsen var enige om at fortsætte praksis jf. ovenstående beslutninger truffet på mødet den 6. februar 2024. Principperne indskrives i en forretningsgang og er gældende for fremtidige repræsentantskabsmøder, indtil organisationsbestyrelsen eventuelt beslutter noget andet.

---

#### 6. Koncept for genhusning helhedsplan afdeling 35 Trillegården

Selv om endelig beslutning om helhedsplanen fortsat ligger et stykke ude i fremtiden, er mange beboere optaget af spørgsmålet om genhusning, og det vil derfor være en

stor hjælp, hvis vi allerede nu i overordnede termer kan give et indtryk af, hvordan genhusningen i afdelingen vil komme til at fungere.

På den baggrund skulle organisationsbestyrelsen træffe beslutning om nogle overordnede principper for håndtering af genhusning i sagen:

1. Alle beboere tilbydes ét individuelt genhusningstilbud, der som udgangspunkt er midlertidigt, men som efter lejerens eget valg kan konverteres til en permanent genhusning inden indflytning (dog ikke ved intern genhusning). Genhusning sker i en tilsvarende bolig med +/- ét rum, med mindre lejer udtrykker ønske om at konvertere til en større eller mindre bolig. Tilbud om boliger indledes efter endelig beslutning om projektet på afdelingsmødet.
2. Alle opsagte lejemål i Trillegården tilbageholdes fra et tidspunkt op til et par år inden byggestart til brug for genhusning. Indtil der bliver brug herfor, udlejes de på midlertidige vilkår, ligesom det accepteres, at der for at minimere lejetab kan etableres midlertidige lejeforhold i lejemål i afdelingen i perioden inden genhusninger, mellem genhusninger og inden endelig udlejning af det renoverede lejemål. Der gives ikke oprykningssret for de midlertidigt udlejede boliger, da der ikke afgives en bolig til ventelisten. Der er adgang til sædvanlig anvendelse af vedligeholdelseskonto. Kun sidste lejer hæfter ikke for mislighold, og kun såfremt de misligholdte bygningsdele ikke skal anvendes på ny.
3. I afdeling 30 Frydenlund, 37 Herredsvang og 38 Sandkåsparken I tilbageholdes ledigblevne boliger efter en konkret vurdering til brug for midlertidig genhusning fra afdelingsmødets beslutning. Anvendes et ledigblevet lejemål ikke til genhusning vedr. Trillegården, udlejes det efter sædvanlige tildelingsregler. I en evt. mellempriode mellem opsigelse fra tidligere og brug til genhusning kan der udlejes på midlertidige vilkår.
4. Aftaler om fleksibel udlejning eller kombineret udlejning får ikke betydning for gennemførelse af midlertidige genhusninger. Permanent genhusning vil altid kunne ske inden for egen afdeling, også selv om det sker til en anden bolig. Ved permanent genhusning uden for egen afdeling vil de fleksible udlejningsregler gå forud for genhusningen.
5. Eftersom afdelingen har en husdyrpolitik, der tillader at holde husdyr, kan der vise sig behov for at anvise genhusningsboliger i øvrige afdelinger, der tillader dette. Der ansøges derfor om, at boligorganisationen for at imødekomme behov hos en beboer for genhusning med husdyr, som ikke kan imødekommes afdelingsinternt eller i afdelingerne nævnt ovenfor, kan tilbyde genhusning forud for de almindelige udlejningsregler i tilsvarende lejemål i afdelingerne.
6. Kommunal anvisning suspenderes i afdeling 35 Trillegården samt afdelinger nævnt i punkt 3 ovenfor.
7. En beboer, der ønsker permanent genhusning, får fortrinsret frem for alle andre til tilsvarende boliger i AAB.
8. Familieboliger, der udlejes midlertidigt, kan udlejes efter annoncering.

Organisationsbestyrelsen godkendte konceptet for genhusning, herunder at beboerne – efter drøftelse i byggeudvalget – orienteres herom.

---

## 7. Markering af jubilæer blandt beboerdemokrater

AAB har haft en praksis med at markere, når en person har været medlem af en afdelingsbestyrelse i 25 år.

Foranlediget af en konkret henvendelse – og i tråd med strategiens fokus på at påskønne og fastholde frivillige beboerdemokrater – er beskrevet en model for markering af jubilæer og initiativer blandt beboerdemokrater.

På den baggrund vedtog organisationsbestyrelsen, at vi på repræsentantskabsmødet i juni måned skal uddele blomster og et diplom til alle, der har været medlem af en afdelingsbestyrelse i 10, 15, 20 år osv., samtidig med at det fastholdes, at der gives en gave til ca. 1.500 kr. til personer, der har 25-års jubilæum i afdelingsbestyrelsesarbejdet. Der skelnes ikke her mellem, om arbejdet er foregået i én eller flere adskilte perioder eller i én eller flere afdelinger.

Samtidig blev det besluttet, at 5-års jubilarer skal modtage en personlig hilsen fra AAB, dog ikke på repræsentantskabsmødet.

Yderligere blev vedtaget at genetablere initiativprisen, der ikke er uddelt siden 2018, efter følgende principper:

- Hvert år på repræsentantskabsmødet i juni uddeles prisen til en afdelingsbestyrelse eller en beboer, der har udvist et særligt initiativ for at fremme fællesskabet, bæredygtigheden og trivslen i sit boligområde.
- Alle beboere kan i perioden frem til 15. april hvert år nominere en kandidat.
- Organisationsbestyrelsen træffer derefter beslutning på sit møde i maj om, hvilken afdeling der skal have tildelt prisen for indeværende år.
- Med prisen giver formanden en begrundelse, og der uddeles en buket blomster og et diplom sammen med 5.000 kr. til brug i afdelingen, fortrinsvis til realisering eller forbedring af det præmierede initiativ.

---

## 8. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering. Der er nye bemærkninger vedrørende:

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard
- Afdeling 11 Riisvangen I
- Afdeling 13 Riisvangen III
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård
- Afdeling 21 Langenæs I
- Afdeling 22 Langenæs II
- Afdeling 29 Højhus Langenæs
- Afdeling 34 Mølleparken

- Afdeling 38 Sandkåsparken
- Afdeling 41 Veri II
- Afdeling 54 Grønningen
- Afdeling 68 Smedens Have
- Afdeling 72 Nygade
- Afdeling 74 Nørreport
- Afdeling 100 Bindesbøll

Kristine Flensted Nielsen, Mette Petersen og Per Ohms udgør nybyggeriudvalget i tilknytning til afdeling 68 Smedens Have.

---

## **9. Fortroligt punkt**

---

## **10. Afdelingsbestyrelsesmedlemmers udførelse af lønnet arbejde i afdelingerne**

På baggrund af en henvendelse fra en afdelingsbestyrelse drøftes organisationsbestyrelsens beslutning fra mødet den 7. januar 2025 på ny, som indebærer, at man ikke må være ansat, hvis man er beboervalgt i AAB.

Organisationsbestyrelsen var enige om at holde fast i beslutningen truffet på mødet den 7. januar 2025.

---

## **11. Orientering fra administrationen**

Der var udsendt en skriftlig orientering, der blev suppleret mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

### A. Supersynskorps

Morten Homann oplyste, at synskorpset udgøres af medarbejdere fra servicecentre, Udvikling og IT samt sekretariatet.

### B. Boligsupporten

### C. Sygefravær

### D. AAB's vurdering på Google

### E. Anvisningsgrundlag for flygtningeboliger

### F. Synliggørelse af ledige småjobs i afdelingerne

### G. Ny app og model for udlæg

### H. Penetrationstest

Morten Homann orienterede om, at AAB har ansat en kommunikationskonsulent, som starter 1. april.

---

## **12. Mødeplan**

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering.

Det blev vedtaget, at sekretariatet fremover skal lægge dialogmøder, kurser for beboervalgte og kurser for organisationsbestyrelsen i mødeplanen.

Bestyrelsesmøderne i juni og december 2025 blev vedtaget flyttet til henholdsvis den 4. juni og 2. december.

Afslutningsvis drøftede organisationsbestyrelsen kort mulige emner til konference for beboervalgte den 4.-5. oktober 2025. Følgende emner blev foreslået: Kommunikation for beboervalgte, Demokrati og deltagelse og Det gode afdelingsmøde.

---

## **13. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

---

## **14. Bestyrelsens kvarter**